



湾岸エリアでも地価下落率に格差

—東京圏の市区町村別地価平均変動率の分布(住宅地・2011年)—

武蔵野市を筆頭に、東京西部へのニーズが高まっているのは一目瞭然。湾岸エリアは液状化の起こった浦安市などが急落する一方で、都心に近い江東区などの下げ幅はそれほど大きくない。

(出所)国土交通省資料より本誌作成

今後も新規供給が続く…

—東京・湾岸エリアの主な分譲・分譲予定物件—

マンション名	総戸数(戸)	竣工時期	デベロッパー
シティタワーズ豊洲 ザ・ツイン	1,063	09年6月	住友不動産など
シティタワーズ豊洲 ザ・シンボル	850	09年12月	住友不動産
シティタワー有明	483	10年3月	住友不動産など
プリリア有明スカイタワー	1,089	11年3月	東京建物など
プリリア辰巳	232	11年12月	東京建物など
プランズ東雲	144	12年1月	東急不動産
シティハウス勝どき	68	12年1月	住友不動産
シティハウス豊洲	144	12年8月	住友不動産
クラウドタワー東雲	600	12年12月	野村不動産
ザ・パークハウス晴海タワーズ(第1期)	883	13年11月	三菱地所など

10日にモデルルームを先行オープンさせたところ、販売価格は発表していないにもかかわらず、2週間余りで800組が来場した。問い合わせだけでも50000件を超えており、この規模の物件としては「極めて好調」(野村不動産)。トータルブレインの久光龍彦社長は「耐震構造や地盤改良など災害対策をあらかじめ商品企画に盛り込んで

今後、次々と新築マンションが供給される中、限られた客の争奪戦になれば、販売価格が下落する可能性がある。どれだけ需要は拡大するか。デベロッパーは期待と不安を抱えながら、勝負の時を迎える。

東京カンテイの中山登志朗上席主任研究員は分析する。首都圏の人口10万以上の市区で、対前年比で下落率が3割を上回る大幅悪化となったのは、浦安市と千葉市美浜区のみ。どちらも沿岸部が軒並み液状化の被害を受けた地域だ。一方、その他の市区では、リーマンショックに伴う地価下落基調から脱しつつある、という震災以前からの傾向が継続しているという。

へ上昇している。浦安市が165・6万円から161・7万円に下落したのに比べると対照的だ。そもそも、震災以前から江東区の湾岸エリアの高層マンションに対する人気は高かった。「銀座からタクシーでワンメーターの距離にしては割安な物件が多い」(不動産経済研究所の福田秋生企画調査部長)。埋め立て地で大量供給できるため、販売価格は都心部より低く抑えられている。加えて、オフィスの中心街である丸の内や大手町への通勤も便利とあって、高所得層のサラリーマンを中心に売れていた。

有事の際も徒歩で帰宅できるなどの理由から、夏場以降は再び持ち直しているという。さながらタワー戦争ただ供給過剰の懸念も こうした流れを受け、大手デベロッパーも湾岸エリアでの新規供給を徐々に再開させつつある。中でも『湾岸復活の象徴』として業界の耳目を集めるのが、野村不動産が手掛ける「クラウドタワー東雲」(江東区東雲)だ。

震災以降、大手デベロッパーが湾岸エリアで超高層マンションを発売するのは、この物件が初めて。9月10日にモデルルームを先行オープンさせたところ、販売価格は発表していないにもかかわらず、2週間余りで800組が来場した。問い合わせだけでも50000件を超えており、この規模の物件としては「極めて好調」(野村不動産)。トータルブレインの久光龍彦社長は「耐震構造や地盤改良など災害対策をあらかじめ商品企画に盛り込んで



# 湾岸高層マンション 震災後も人気のなぜ

液状化不安を背景に客離れした湾岸エリアのマンション。ところが、ここに来て需要は急激に戻っている。

本誌：猪澤顕明

**東** 日本大震災後の不動産市場を占う数値が、9月20日に国土交通省から発表された。2011年7月1日時点の全国2万地点以上の地価を取りまとめた、「都道府県地価調査」である。震災の影響を織り込んだ公的機関による地価調査はこれが初めてだ。被災地と並んで注目を集めていた首都圏の地価は、一言で表すと「西高東低」。液状化の被害によって湾岸部の人気エリアだった千葉県浦安市などが大きく下落。その一方で、地盤が強固な武蔵野台地に位置し都心にも近い東京都武蔵野市などは、ほぼ下げ止まった(左表・上図)。

**江東区は下落幅が縮小 交通利便性が下支え**

ただ内容を細かく見ていくと、意外な事実が浮かび上がる。浦安市とともに首都圏を代表する湾岸エリアの住宅地である東京都江東区。その地価は10年(前年比2・4%減)と比べて、下落幅が同1・6%減まで縮小している。

同じ湾岸部で、どうして大きな差が生まれたのか。

「震源地からの距離や地盤の強度など諸説考えられるが、結果として江東区の湾岸エリアで今回の地震による液状化の被害はほとんどなかった。それが両者の明暗を分けた」と